

# STANOVY bytového družstva

## Část I. Základní ustanovení

### Čl. 1

- 1) Firma: Podkrušnohorské bytové družstvo
- 2) Sídlo: Teplice - Řetenice, Duchcovská 412/88C, PSČ 415 03
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem v oddílu Dr., č.vl. 358 a má přiděleno identifikační číslo **25027981**. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

### Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (dále jen "zákon") i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

## Část II. Činnosti družstva

### Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
  - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
    - aa) provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva,
    - ab) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva;
    - ac) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor)<sup>1</sup>, popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním;
  - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví družstva.

## Část III. Členství v družstvu

### Čl. 4

#### Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt a skýtá záruku řádného plnění všech členských povinností člena družstva, zejména řádného užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a včasné a řádné úhrady stanoveného nájemného a ceny služeb spojených s bydlením v družstevním bytě, jakož i dodržování pravidel občanského soužití v domě.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
  - a) dnem vzniku družstva při založení družstva;

---

1

Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

- b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
- c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Členství právnických osob je vyloučeno.

#### Čl. 5

- 1) Rozhodnutím představenstva vzniká členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky a splněním všech podmínek přijetí:
  - a) zaplacení zápisného ve výši 1000,- Kč + základní satby DPH,
  - b) zaplacení základního členského vkladu,
  - c) zaplacení dalšího členského vkladu viz čl. 14 odst. 4),
  - d) zaplacení dodatečného dalšího členského vkladu viz čl. 14 odst. 5), je-li uzavírána smlouva o nájmu uvolněného družstevního bytu,
  - e) o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu nebo dodatečnému dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo s uchazečem dle §733 ZOK smlouvu o členství a to před přijetím za člena družstva. O uzavření této smlouvy uchazeč požádá a v návrhu na uzavření uvede i způsob splacení dalšího členského vkladu, případně dodatečného dalšího členského vkladu. Návrh s úředně ověřeným podpisem přikládá k přihlášce na vstup do družstva. Přihláška žadatele o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva a identifikaci žadatele, tj. jméno a příjmení, datum narození, trvalé bydliště a vymezení družstevního podílu.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce splňující všechny náležitosti nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena a zápisné, základní vklad, další členský vklad a případně dodatečný další členský vklad zaplacený. Proti zamítavému rozhodnutí může žadatel podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke shromáždění delegátů družstva, které odvolání projedná na nejbližším zasedání.
- 3) Družstvo vrátí zápisné, základní členský vklad, další členský vklad a případně dodatečný další členský vklad žadateli o členství, kterého nepřijalo za člena, do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí žadatele za člena družstva.
- 4) Na přijetí za člena družstva není právní nárok.

#### Čl. 6

##### **Družstevní podíl**

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

#### Čl. 7

##### **Společné členství manželů**

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Společné členství manželů zaniká:
  - a) vypořádáním společného jmění manželů;
  - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
  - c) rozhodnutím soudu;
  - d) písemnou dohodou rozvedených manželů;
  - e) smrtí jednoho z bývalých manželů; nebo
  - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

## Čl. 8

- 1) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 2) Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

## Čl. 9

### **Splynutí družstevních podílů**

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy jej člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

## Čl. 10

### **Přeměna členství**

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

## Čl. 11

### **Rozdělení družstevního podílu**

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k zápisnému a základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru dle obsahu smlouvy o převodu družstevního podílu (jeho části) nebo dle obsahu oznámení o převodu a nabytí družstevního podílu (jeho části).

## Čl. 12

### **Členská práva**

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce, vybaveného písemnou plnou mocí s ověřeným podpisem člena, jednání a rozhodování členské schůze domovní samosprávy nebo prostřednictvím zvolených delegátů na jednání a rozhodování shromáždění delegátů. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný;
- c) obracet se písemně s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení do 30 kalendářních dnů;
- d) nahlížet do seznamu členů družstva v termínu dohodnutém nejméně 3 pracovní dny předem;
- e) uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru;
- f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami;
- g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor);

- i) obdržet k písemné žádosti kopii zápisu z jednání shromáždění delegátů včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením do 10 dnů od data pořízení tohoto zápisu (viz čl. 62, odst. 11)) nebo doručení žádosti, a to tím dnem, který nastane dříve. Paušální výši nákladů stanoví družstvo rozhodnutím představenstva;
- j) vyžádat si písemně 3 dny předem k nahlédnutí zápis z členské schůze domovní samosprávy, jejímž je členem;
- k) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených shromážděním delegátů;
- l) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

## Čl. 13

### Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) splnit další členský vklad a dodatečný další členský vklad podle čl. 14 ve stanovené lhůtě podle těchto stanov a příslušné smlouvy;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 35 odst. 3) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- d) uhradit na základě „vyúčtování sankce“ vystavené družstvem úrok z prodlení dle platné legislativy, jedná-li se o dluh z titulu nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový prostor) a úhrad za služby spojené s jeho užíváním nebo z titulu dalších povinných plateb;
- e) platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;
- f) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
- g) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme;
- h) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností;
- i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
- j) podílet se na základě rozhodnutí shromáždění delegátů na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí shromáždění delegátů o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- k) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva;
- l) Provádět čtvrtletně samoodečet a kontrolu funkčnosti bytových měřidel a bez prodlení nahlásit jejich příp. nefunkčnost správě družstva.

## Čl. 14

### Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem, dalším členským vkladem a dodatečným dalším členským vkladem.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 5000,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 4) Další členský vklad v družstvu je stanoven 1000,- Kč za každý celý čtvereční metr celkové plochy bytu.
- 5) Dodatečný další členský vklad v družstvu stanovuje svým rozhodnutím představenstvo vzhledem k ceně obvyklé v dané lokalitě, technickému stavu bytu a aktuální poptávce po bytech.
- 6) Obdobně se ustanovení odst. 4) užije při povolení rozšíření stávajícího bytu, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při podání přihlášky ke vstupu do družstva již bydlícím nájemcem.

## Čl. 15

### Převod družstevního podílu

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4.
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny, zejména však za nedoplatek nájemného a nedoplatek z vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním bytu, i když v den převodu družstevního podílu není výše nedoplatku na nájmu a nedoplatku z vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním bytu ještě známa.
- 3) Nabyvatel družstevního podílu je povinen uhradit nedoplatek z vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním bytu za období před uzavřením dohody o převodu družstevního podílu, pokud tento nedoplatek nebyl převádějícím ani po písemné upomínce uhrazen, a to na základě „Smlouvy o postoupení pohledávky“.

## Čl. 16

### Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl.11 na jiného člena.

## Čl. 17

### Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
  - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
  - b) vystoupením člena;
  - c) vyloučením člena;
  - d) převodem družstevního podílu;
  - e) přechodem družstevního podílu;
  - f) smrtí člena družstva;
  - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
  - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
  - i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
  - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
  - a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
  - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

## Čl. 18

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen.

## Čl. 19

### Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy shromáždění delegátů o změně stanov rozhodlo, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

## Čl. 20

### Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlízí při vypořádání dědictví.
- 3) Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců, může družstvo uzavřít nájemní smlouvu k bytu pouze s jedním dědicem (manželi) určeným dodatečnou písemnou dohodou s ověřenými podpisy všech dědiců.

## Čl. 21

### Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
  - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva.
- 5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.

6) Ode dne doručení rozhodnutí představenstva o vyloučení není však člen oprávněn až do doby než bude o námitkách člena proti vyloučení z družstva rozhodnuto shromážděním delegátů a uplyne lhůta pro podání návrhu u soudu na prohlášení vyloučení za neplatné a byl-li takový návrh podán až do pravomocného skončení soudního řízení, se svým členským podílem nakládat.

7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí shromáždění delegátů o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.

9) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

## Čl. 22

### Zánik družstva

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.

## Čl. 23

### Vypořádací podíl

1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:

a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle čl. 28 se rovná základnímu členskému vkladu;

b) u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu, dalšímu členskému vkladu a dodatečnému dalšímu členskému vkladu.

## Čl. 24

### Splatnost vypořádacího podílu

1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále uvedeno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.

2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

3) Vypořádací podíl podle čl. 23 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (garáže), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu může započíst družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

## Čl. 25

### Seznam členů

1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:

a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;

b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.

- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
- 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

#### **Část IV.**

##### **Podmínky vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu**

###### **Čl. 26**

- 1) Přidělování uvolněných družstevních bytů se řídí dle Směrnice o stanovení výše členského vkladu a přidělování uvolněných družstevních bytů schválené představenstvem družstva.
- 2) Další podmínky pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu:
  - a) splňuje kritéria daná stanovami družstva,
  - b) neměl v minulosti s družstvem problémy, které by zakládaly možnost vyloučení z družstva nebo výpovědi z bytu.

###### **Čl. 27**

##### **Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu**

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt fyzické osobě a nebytový prostor fyzické popřípadě právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

#### **Část V.**

##### **Nájem družstevního bytu**

###### **Čl. 28**

##### **Vznik nájmu družstevního bytu**

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

###### **Čl. 29**

##### **Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu**

- 1) Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s členy - nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud člen - nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.



- 2) Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 3) Členové - nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 4) Pokud ví člen - nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
- 5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

### Čl.30

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí člen - nájemce (společní členové - nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Jde zejména o pravidelné prohlídky a čištění zařizovacích předmětů, vnitřního vybavení bytu a jejich příslušenství, vnitřní nátěry, malování, tapetování, opravy povrchů stěn, obkladů stěn, čištění, opravy a výměny podlahových krytin (např. linoleum, parkety, xylolit apod.), odpadů, apod.
- 3) Člen - nájemce nehradí
  - a) Individuální opravy:
    - elektrický přívod před hlavní jističe (pojistiky) pro byt, mimo vlastní opravy těchto jističů (pojistik); při rekonstrukci elektroinstalace ve společných prostorách domu hradí pronajímatel výměnu hlavního jističe pro byt včetně elektrického přívodu do bytu, tzn. k bytové rozvodnici;
    - společné části rozvodů zvonků a domácího telefonu od zvonkového tabla po přívod do odbočovací krabice, ze kterého již pokračují individuální rozvody k jednotlivým bytům (opravy zvonkových tlačítek, jmenovek, zvonku a domácího telefonu hradí nájemce);
    - rozvody topení před ventil topného tělesa a šroubení na výstupu, vyčištění a odvzdušnění topné soustavy, výměny radiátoru při správné údržbě nájemcem a nemožnosti opravy (v případě etážového topení však veškeré opravy topení plně hradí nájemce);
    - plynové rozvody po hlavní uzávěr bytu před plynoměrem a to i tehdy, je-li plynoměr umístěn mimo byt;
    - rozvody vody po hlavní uzávěr bytu před vodoměrem;
    - kanalizace a odpady až po odbočky ze stoupačky pro jednotlivý byt, mimo vlastní napojení odpadů pro byt (umyvadlo, vana, dřez, WC apod.);
    - společné části odvětrání WC, koupelen a kuchyní (odvětrání sloužící pouze jednomu bytu včetně ventilátoru a mřížek hradí nájemce);
    - výměna oken, vnějších okenních parapetů a zábradlí balkónů a lodžii (veškeré truhlářské, sklenářské a zámečnické opravy oken a balkónových dveří hradí nájemce);
    - opravy komínového tělesa (opravy a výměny komínových vložek hradí nájemce);
    - veškeré výše neuvedené vybavení bytu, jeho příslušenství a zařizovacích předmětů (např. WC, umyvadla, vany, baterie, kotle, karmy, sporáky, kuchyňské linky, vestavěné skříně, bojler, gamaty, lázeňské válce, přímotopy, vodoměry, indikátory topných nákladů) a revize plynových spotřebičů v bytě hradí nájemce.
  - b) Hromadné opravy:
    - rekonstrukce domovního zařízení v celém objektu.
- 1) Veškeré náklady na opravu úmyslného nebo nedbalostního poškození jakéhokoli zařízení hradí nájemce.

### Čl. 31

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen – nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena - nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odečet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 4) Člen - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen - nájemce tyto náklady družstvu.
- 5) Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen - nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo členu - nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen - nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

#### Čl.32

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

#### Čl.33

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena – nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

#### Čl.34

Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

#### Čl. 35

##### **Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu**

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se se členem - nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, vyjma:
  - a) poplatku na správu družstva, který je stanoven pevnou částkou,
  - b) daně z nemovitosti,
  - c) příspěvku na provoz objektu, který je stanoven rozhodnutím představenstva částkou za 1 m<sup>2</sup> skutečné plochy bytu,
  - d) povinného pojištění nemovitosti,

a to měsíčně do konce příslušného měsíce.

- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem - nájemcem družstevního bytu nejpozději do konce dubna následujícího roku. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu - nájemci družstevního bytu.
- 8) *odstavec zrušen*
- 9) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu – nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen – nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

#### Čl. 36

##### *článek zrušen*

#### Čl. 37

- 1) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen – nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.
- 2) V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě družstvu do odstranění závady.

#### Čl. 38

##### **Společný nájem družstevního bytu manžely**

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
- 3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

#### Čl. 39

Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

#### Čl. 40

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
- b) dohodou (rozvedených) manželů;
- c) rozhodnutím soudu;
- d) smrtí jednoho z manželů; nebo
- e) zánikem nájmu družstevního bytu.

#### Čl.41

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

#### Čl. 42

##### **Podnájem bytu (části bytu)**

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určitou, určenou ve smlouvě o podnájmu, jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 21.
- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

#### Čl. 43

##### **Výměna bytu**

Jestliže člen - nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem nikoli družstevního bytu a dokud se tato osoba - nečlen nestane členem družstva.

#### Čl. 44

Za účelem výměny družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

#### Čl. 45

##### **Zánik nájmu družstevního bytu**

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu podle čl. 17;
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;
- c) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo se členem - nájemcem jinak.

#### Čl. 46

- 1) Člen - nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 2) Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
- 3) Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
- 4) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu - nájemci právo zadržet movité věci, které má člen - nájemce v bytě.

#### Čl. 47

##### **Nájem družstevních nebytových prostor**

Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, včetně ustanovení o vzniku práva tohoto nájmu a na ustanovení o právech a povinnostech členů - nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

#### Čl. 48

##### **Zajištění řádného využití bytů**

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
- 2) Byt nebo jeho část může člen - nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva.

#### Čl. 49

### Sloučení a rozdělení bytu

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

#### Čl. 50

- 1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

### Část VI. Orgány družstva

#### Čl. 51

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise.

Orgány družstva zajišťující činnost samospráv:

- a) členská schůze domovní samosprávy,
- b) delegát.

#### Čl. 52

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů.

#### Čl. 53

- 1) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 2) *odstavec zrušen*

#### Čl. 54

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.

#### Čl. 55

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

#### Čl. 56

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných

informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

#### Čl. 57

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění delegátů v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud shromáždění delegátů vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

#### Čl. 58

- 1) V orgánech družstva se hlasuje:
  - a) veřejně na schůzích domovních samospráv,
  - b) tajně dle schváleného jednacího a volebního řádu na zasedání shromáždění delegátů, pokud se shromáždění delegátů před hlasováním neusnese na hlasování veřejném či po jménech,
  - c) veřejně na zasedáních představenstva a kontrolní komise.
- 2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

#### Čl. 59

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

#### Čl. 60

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze;
  - b) přijatá usnesení;
  - c) výsledky hlasování;
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů příslušného orgánu se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 4) Každý člen družstva má právo si písemně 3 dny předem vyžádat zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 5) Výsledky jednání a přijatá usnesení shromáždění delegátů v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva podobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
- 6) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje shromáždění delegátů.

**Shromáždění delegátů**

- 1) Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.
- 2) Do působnosti shromáždění delegátů náleží:
  - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
  - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;
  - c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, členy a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech;
  - d) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat;
  - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo mezitímní účetní závěrku a finanční plán družstva;
  - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
  - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
  - h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
  - i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
  - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
  - k) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
  - l) rozhodovat o přeměně družstva;
  - m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
  - n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
  - o) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
  - p) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
  - q) *písmeno zrušeno*
  - r) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
  - s) *písmeno zrušeno*
  - t) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
  - u) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti shromáždění delegátů.
- 3) Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti shromáždění delegátů tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
- 4) Pokud si shromáždění delegátů vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže shromáždění delegátů, na němž si shromáždění delegátů rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
- 5) Shromáždění delegátů svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá shromáždění delegátů vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů, jejichž výkon funkce ke dni doručení žádosti představenstvu nezanikl. Pokud představenstvo nesvolá shromáždění delegátů bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat shromáždění delegátů jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
- 6) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat shromáždění delegátů tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li shromáždění delegátů v těchto případech svoláno tak, aby se konalo do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání shromáždění delegátů představenstvem, může svolat shromáždění delegátů a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi delegáty, kteří o svolání shromáždění delegátů požádali.
- 7) Pokud není shromáždění delegátů svolané na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent volených delegátů usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní shromáždění delegátů. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent zvolených delegátů vzalo zpět svoji žádost o svolání shromáždění delegátů.

8) Představenstvo je povinno svolat shromáždění delegátů vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat shromáždění delegátů, pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Představenstvo je povinno svolat shromáždění bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne shromáždění delegátů přijetí potřebných opatření k nápravě.

9) Představenstvo svolává shromáždění delegátů, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

10) Svolání shromáždění delegátů se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou delegátem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění delegátů. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva.

11) Pozvánka na shromáždění delegátů musí obsahovat alespoň:

- a) firmu a sídlo družstva;
- b) místo a dobu zahájení shromáždění delegátů; místo a doba shromáždění delegátů musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost delegáta se shromáždění zúčastnit;
- c) označení, zda je svoláváno shromáždění delegátů nebo náhradní shromáždění delegátů;
- d) program shromáždění delegátů.

12) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

13) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění delegátů, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.

14) Na žádost deseti procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání shromáždění delegátů. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat delegáty přítomné na svolaném shromáždění delegátů o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat nové shromáždění delegátů. Program shromáždění delegátů nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit.

## Čl. 62

- 1) Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) Právo hlasovat na shromáždění delegátů mají pouze delegáti a náhradníci delegátů, pokud zastupují delegáty.
- 3) Každý delegát má jeden hlas.
- 4) Pro posouzení schopnosti shromáždění se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy delegátů, jejichž výkon funkce ke dni konání shromáždění delegátů trvá. Na schopnost shromáždění delegátů se usnášet nemá vliv skutečnost, že v jednom nebo více volebních obvodech není ke dni konání shromáždění delegátů zvolen delegát; to neplatí, pokud představenstvo vědělo, že v jednom nebo více volebních obvodech není delegát zvolen, a neinformovalo členy zařazené do těchto obvodů o této skutečnosti.
- 5) Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
- 6) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu práv a povinností člena družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu, se shromáždění delegátů usnáší 2/3 přítomných delegátů.
- 7) V případě rozhodování o
  - a) uhrazovací povinnosti;
  - b) zrušení družstva s likvidací; nebo
  - c) přeměně družstva.



je shromáždění delegátů schopno se usnášet, pokud jsou přítomni delegáti, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato delegáty, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na shromáždění delegátů.

- 1) Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou.
- 2) Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však pět delegátů.
- 3) *odstavec zrušen*
- 4) Ten, kdo svolal shromáždění delegátů, je povinen poříditi o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění delegátů. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 5) Usnesení shromáždění delegátů se osvědčuje notářským zápisem, pokud se jedná o:
  - a) změnu stanov;
  - b) zrušení družstva s likvidací;
  - c) přeměnu družstva.
- 6) Právo zúčastnit se shromáždění delegátů mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
- 7) Pokud má shromáždění delegátů rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na shromáždění delegátů písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se shromáždění delegátů v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním delegátů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

#### Čl. 63

- 1) Za každý volební obvod je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo, a to tak, že jeden volební obvod odpovídá jedné domovní samosprávě. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. Každý člen družstva je zařazen do některého z volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta.
- 2) Delegáta volí a odvolávají členové zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. Právo volit má i člen družstva, který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném rozhodnutí o jeho odvolání.
- 3) Změna počtu členů zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce dosavadních delegátů, ani konání nových voleb delegátů.
- 4) Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období.
- 5) Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.
- 6) Družstvo vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno a bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku jeho funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.
- 7) Každý člen družstva má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj opisy a výpisy.
- 8) Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.

9) Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyzoomí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.

10) Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit a na něm hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát, ustanovení těchto stanov a jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně.

11) Dnem zániku funkce delegáta se jeho náhradník stává delegátem na zbytek funkčního období, na které byl delegát, jehož funkce zanikla, zvolen.

#### Čl. 64

1) Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení shromáždění delegátů podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení o shromáždění delegátů je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení delegátů je i jeho rozpor s dobrými mravy.

2) Usnesení shromáždění delegátů není neplatné jen z toho důvodu, že

a) zařazení členů do volebních obvodů bylo provedeno v rozporu se stanovami družstva nebo zákonem;

b) v jednom nebo více volebních obvodech ke dni konání shromáždění není zvolen delegát ani jeho náhradník;

c) náhradník delegáta se nemohl zúčastnit shromáždění delegátů proto, že ho delegát, který se shromáždění delegátů nezúčastnil, o jeho svolání neinformoval;

d) delegát jedná v rozporu s usnesením členů zařazených do volebního obvodu, za který byl zvolen.

3) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst.1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení shromáždění delegátů již přezkoumávat.

#### Čl. 65

##### **Představenstvo**

1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.

2) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.

3) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisují za družstvo předseda představenstva společně s dalším členem představenstva. V době nepřítomnosti či jiné zaneprázdněnosti předsedy představenstva podepisuje právní jednání místo předsedy představenstva místopředseda představenstva nebo předsedou pověřený člen představenstva.

#### Čl.66

Představenstvo určuje volební obvody delegátů a stanovuje jejich počet na nejbližší volební období i podmínky jejich volby, přičemž nemusí vycházet z pravidla, že každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů, pokud je to nutné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva.

#### Čl. 67

1) Představenstvo má 7 členů.

2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.

3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.

- 4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena představenstva, pokud již není zvolen náhradník.
- 6) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů.
- 7) Členové představenstva se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžery, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 8) Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu družstva (představenstva), (dále jen „předseda“, „místopředseda“)

#### Čl. 68

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslánou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

#### Čl. 69

##### **Předseda**

Předsedovi přísluší organizovat a řídit jednání a práci představenstva.

#### Čl. 70

##### **Organizování práce představenstva**

V rámci této činnosti předseda družstva:

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva;
- c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;

#### Čl. 71

##### **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od orgánů a pracovníků družstva předložení všech dokladů a poskytnutí jakýchkoliv informací, které považuje za potřebné ke své činnosti. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 3) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 4) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 5) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.

#### Čl. 72

- 1) Kontrolní komise má 5 členů.

- 2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí shromáždění delegátů plyne něco jiného.
- 3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období shromáždění delegátů odvolat.
- 4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise.
- 6) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů.
- 7) Členové kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 8) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

#### Čl. 73

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslánou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.
- 2) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

#### Čl. 74

##### **Domovní samospráva**

- 1) Domovní samospráva je organizační jednotkou družstva. Je volebním obvodem pro volbu delegáta, pokud představenstvo družstva neurčí jinak. Domovní samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet a okruh jeho působnosti.
- 2) Orgány družstva, zajišťující činnost domovní samosprávy, jsou členská schůze domovní samosprávy a delegát.

#### Čl. 75

##### **Členská schůze domovní samosprávy**

- 1) Členská schůze domovní samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti domovní samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy domovní samosprávy jsou všichni členové – nájemníci bytů a nebytových prostor a nebydlící zařazení do okruhu jeho působnosti.
- 2) Členská schůze domovní samosprávy zejména:
  - a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem;
  - b) volí delegáta a jeho náhradníka na shromáždění delegátů;
  - c) projednává zprávy delegátů o jednání na shromáždění delegátů;
  - d) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle jiných předpisů.

#### Čl. 76

- 1) Členskou schůzi domovní samosprávy svolává delegát podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
- 2) Delegát musí svolávat členskou schůzi domovní samosprávy, požádá-li o to:
  - a) jedna třetina všech členů domovní samosprávy;
  - b) představenstvo družstva.
- 1) Nevyhoví-li delegát domovní samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je

představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi domovní samosprávy samo.

- 2) Členskou schůzi domovní samosprávy řídí delegát, v případě, že členskou schůzi domovní samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.
- 3) O svolání členské schůze domovní samosprávy a o pořadu jednání informuje delegát písemným oznámením vyvěšeným na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti domovní samosprávy, a to nejméně pět dnů před jejím konáním.

#### Čl. 77

- 1) Členská schůze domovní samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů domovní samosprávy.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze domovní samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů domovní samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.

#### Čl. 78

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze domovní samosprávy, jejímž je členem.
- 2) Člen - nájemce družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru, který se nachází v okruhu působnosti různých domovní samosprávy, je členem každého z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí. Pouze jednou členskou schůzí domovní samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.
- 3) Právo účasti na členských schůzích domovní samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů – společných členů na jedné z členských schůzí domovní samosprávy.
- 4) Člen, který má v jednom a téže družstvu samostatné členství a současně má další členské právo na základě společného členství manželů, má z obou těchto práv, pokud jsou v jednom domovní samosprávy společně s druhým manželem – společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho samostatné členství a společné členství manželů se nacházejí v okruhu působnosti různých domovní samosprávy, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.
- 5) Zásada účasti člena (manželů – společných členů) na členských schůzích domovní samosprávy, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1 až 4 platí pro všechny druhy okruhů působnosti domovních samospráv.

#### Čl. 79

##### **Pomocné orgány**

- 1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
- 2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.
- 3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.
- 4) Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.

#### Část VI.

##### **Hospodaření družstva**

#### Čl. 80

##### **Financování činnosti družstva**

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodaření a z ostatní činnosti případně z jiných zdrojů.
2. Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.
3. Ze zisku hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije v souladu s rozhodnutím shromáždění delegátů k přidělení do nedělitelného fondu, případně do dalších fondů.
4. Ztrátu hospodaření hradí družstvo v souladu s rozhodnutím shromáždění delegátů z účtu nerozděleného zisku, případně z nedělitelného fondu.

5. Dispoziční oprávnění při nákupu a prodeji akcí investičního charakteru:
  - a) Předseda představenstva může rozhodnout o jednorázovém výdaji do 100.000,- Kč.
  - b) Představenstvo může rozhodnout o jednorázovém výdaji do 1.000.000,- Kč.
  - c) O jednorázovém výdaji nad 1.000.000,-Kč může rozhodnout jen shromáždění delegátů.

#### Čl. 81

##### **Fondy družstva**

1. Družstvo vytváří tyto fondy:
  - a) fond dalších členských vkladů,
  - b) fond reprodukce dlouhodobého (investičního) majetku,
  - c) nedělitelný fond a
  - d) fond majetku.
1. Tvorba a použití fondů se řídí právními předpisy a těmito stanovami.

#### Čl. 82

##### **Evidence členských vkladů**

1. Základní členské vklady tvoří základní kapitál družstva, kde jsou evidovány v členění na zapsaný a nezapsaný základní kapitál.
2. Další členské vklady a dodatečné další členské vklady tvoří fond dalších členských vkladů.
3. Prostředky fondu dalších členských vkladů nemusí být uloženy na zvláštním bankovním účtu.

#### Čl. 83

##### **Fond reprodukce dlouhodobého majetku**

1. Zdrojem fondu reprodukce dlouhodobého majetku jsou odpisy dlouhodobého majetku družstva.
2. Fond reprodukce dlouhodobého majetku se používá na financování investic, především rekonstrukce a modernizace bytových domů.
3. Prostředky fondu reprodukce dlouhodobého majetku nemusí být uloženy na zvláštním bankovním účtu.
4. Způsob tvorby a čerpání fondu reprodukce dlouhodobého majetku upravují směrnice družstva.

#### Čl. 84

##### **Nedělitelný fond**

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku dle rozhodnutí shromáždění delegátů.
2. Prostředky nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty. Dle rozhodnutí představenstva lze provést příděl z nedělitelného fondu i do ostatních fondů družstva.
3. Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

#### Čl. 85

##### **Dlouhodobá záloha na opravy**

1. Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů (rekonstrukce a modernizace bytového fondu), pokud k jejich financování nepostačují prostředky fondu reprodukce dlouhodobého majetku.
3. Způsob tvorby a použití dlouhodobé zálohy na opravy podrobně upravují směrnice družstva.

#### **Část VII.**

##### **Zrušení a likvidace družstva**

#### Čl. 86

1. Družstvo se zrušuje:
  - a) usnesením shromáždění delegátů,
  - b) prohlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku,
  - c) rozhodnutím soudu.

2. Rozhodnutí shromáždění delegátů o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem.
3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

#### Čl. 87

Usnesení shromáždění delegátů o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení obchodního jmění, které na něj přechází. Při rozdělování družstva shromáždění delegátů určí, jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto se vezme zřetel na oprávněné zájmy jednotlivých členů.

#### Čl. 88

1. Při splynutí družstev přechází jmění a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.
2. Při sloučení družstva s jiným družstvem jmění slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.
3. Při rozdělení družstva přechází jmění družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.
4. V obchodním rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva a zápis družstva vzniklého splynutím nebo družstev vzniklých rozdělením. Výmaz družstva zaniklého sloučením a zápis změny u družstva, s nímž bylo sloučeno, se provede k témuž dni.

#### Čl. 89

1. Soud může na návrh orgánů státní správy, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:
  - a) Počet členů družstva klesl pod pět členů.
  - b) Souhrn základních členských vkladů klesl pod částku zapsaného základního kapitálu.
  - c) Uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva a nebyly zvoleny nové orgány nebo byla porušena povinnost svolat shromáždění delegátů nebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost.
  - d) *písmeno zrušeno*
  - e) Družstvo porušilo ustanovení o předmětu činnosti.
  - f) Založením, splynutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.
1. Soud může před rozhodnutím o zrušení družstva stanovit lhůtu k odstranění důvodu, pro který bylo zrušení navrženo.

#### Čl. 90

##### **Likvidace družstva**

1. Zrušené družstvo vstupuje do likvidace. Likvidátory jmenuje shromáždění delegátů.
2. Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projedná shromáždění delegátů. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva.
3. Likvidační zůstatek se postupně rozdělí tak, že každému členu družstva se uhradí částka do výše jeho základního členského vkladu, příp. dalšího členského vkladu.
4. Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání shromáždění delegátů navrhnout, aby soud prohlásil usnesení shromáždění delegátů o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen (vyplacen).
5. Při likvidaci družstva se použijí přiměřeně ust. §§ 756 a 757 zákona 90/2012 Sb.

#### **Část VIII.**

##### **Společná ustanovení**

#### Čl. 91

1. Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se oznamují těmto členům doporučeně a orgánům družstva obvyklým způsobem.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů, počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí.

3. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje shromáždění delegátů, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
4. O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
5. Představenstvo nebo předseda mohou rozhodnout o odvolání sami, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.
6. Představenstvo družstva provádí výklad ke stanovám.

## Čl. 92

### Doručování

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla prostřednictvím držitele poštovní licence (dále jen „pošta“), nebo jiným vhodným způsobem, a to na poslední známou adresu, kterou člen sdělil.
2. Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo právním předpisem.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a) Při doručování písemnosti funkcionářem nebo pracovníkem družstva, jakmile její převzetí člen, jemuž je určena, písemně potvrdí.
  - b) Při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí.
1. Jakékoliv oznámení, či jiná korespondence, musí být družstvem učiněno členu družstva písemně na adresu uvedenou u tohoto člena družstva v seznamu členů nebo na jinou adresu pro doručování určenou členem družstva na základě oznámení doručení družstvu předem a to s úředně ověřeným podpisem tohoto člena družstva. Členové družstva jsou povinni zajistit přebírání oznámení či jiné korespondence na výše uvedených adresách. Pokud nebude možné doručit na adresy výše uvedené, považuje se písemnost za doručenu třetím dnem od jejího uložení na poště nebo okamžikem jejího odmítnutí členem družstva nebo navrácením družstvu, pokud se zásilka řádně zaslaná vrátí zpět na adresu družstva jako nedoručená z důvodu, že se adresát odstěhoval, písemnost nepřevzal, na adrese se nevyskytuje nebo s jinou podobnou doložkou. V případě nejasností platí pro doručování písemností obdobně příslušná ustanovení zákona č. 99/1963 Sb. v účinném znění (Občanský soudní řád).
2. Nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti dle odst. 1 až 5 zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem družstva. Za vhodný způsob je považováno i vyvěšení na úřední desce družstva v zádveři sídla či na webových stránkách družstva.

## Čl. 93

### Počítání času

1. Lhůta určená podle dnů počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její začátek.
2. Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž se lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, připadne poslední den lhůty na poslední den tohoto měsíce.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Případne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty první bezprostředně následující pracovní den.
5. Lhůta pro podání nebo vyřízení je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty podána na poštu.
6. Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15 dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul 1 rok.



**Část IX.**  
**Přechodná a závěrečná ustanovení**

**Čl. 94**

1. Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
2. O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

**Čl. 95**

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním delegátů dne 10. prosince 2013 a nabývají účinnosti dnem 1.1.2014.

1. změna stanov: Shromáždění delegátů dne 30. října 2014
2. změna stanov: Shromáždění delegátů dne 14. června 2016

Ing. Tomáš Vysloužil, Ph.D.  
předseda představenstva

Ing. Zdeněk Gruncl.  
místopředseda představenstva

Ing. Tomáš Zenk  
člen představenstva

Ing. Lucie Luňáková  
člen představenstva

Ing. David Schaffner  
člen představenstva

Mgr. Lubomír Pojer  
člen představenstva

Ing. Ivana Daitlová  
člen představenstva